

Randers Arbejderes Byggeförening af 1874

Dagsorden udsendt den 4. december 2018
Referat udsendt den 8. januar 2019
BMR

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 13. december 2018 kl. 15.30

Mødested: Marsvej 1, 8960 Randers SØ



Mødedeltagere

Bestyrelsen:	Mogens Vive (formand)	(MV)
	Jannie Østergaard Amdi (næstformand)	(JØA)
	Benny Kristiansen	(BK)
	Lars Klok	(LK)
	Maria Dyrborg	(MD)
Administrationen:	Kenneth T. Hansen	(KTH)
	Berit M. Rudbeck (referent)	(BMR)
Gæster	Revisor Karsten Jensen	(KJ)
	Revisor Kristian Stenholm Koch	(KSK)

Dagsorden

231.	Godkendelse af dagsorden	3
232.	Godkendelse af referat.....	3
233.	Årsregnskab 2017/18 for boligorganisationen og afdelingen	3
234.	Revisionsprotokol for årsregnskabet 2017/18.....	6
235.	Orientering om forvaltningsrevision 2018	6
236.	Effektiv drift fase 3 og 4.....	8
237.	Budget for boligorganisationen og afdelingen 2019/20.....	12
238.	Renovering af vinduer og kælderdøre mv.....	13
239.	Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelsen	14
240.	Orientering fra formanden	15
241.	Orientering fra administrationen	15
242.	Orientering fra drifts- og projektafdelingen.....	16
243.	Mødekalender	16
244.	Eventuelt.....	17

231. **Godkendelse af dagsorden**

Under dette punkt er der mulighed for at kommentere dagsordenen og eventuelt stille forslag til behandling af vigtige og presserende punkter, som ikke er medtaget på denne dagsorden.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat/Beslutning

MV bød velkommen til mødet. BMR orienterede om, at beløbet der fremgår af indstillingen i punkt 236, desværre ikke stemmer overens med teksten i sagsfremstillingen. Dette er en fejl, og det er beløbet i sagsfremstillingen, der er det korrekte beløb.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte dagsordenen.

232. **Godkendelse af referat**

Referat fra bestyrelsesmødet den 28. august 2018 er udsendt til bestyrelsen den 30. august 2018.

Der medbringes et eksemplar af referatet på mødet, til godkendelse og underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen godkendte og underskrev referatet.

233. **Årsregnskab 2017/18 for boligorganisationen og afdelingen**

Administrationen har nu gennemgået hovedorganisationens og afdelingens regnskaber, og fremlægger hermed årsregnskabet for organisationsbestyrelsen. Revisionen er også repræsenteret på mødet under dette punkt.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2017/18
- Regnskab for afdelingen for 2017/18
- Ledelsesberetning for 2017/18

Bilag

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2017/18
- Regnskab for afdelingen for 2017/18
- Ledelsesberetning for 2017/18

Referat/Beslutning

KTH gennemgik regnskabet for boligorganisationen. Årets resultat var et overskud på 167.182 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Årets overskud skyldes især tilbagebetaling af administrationsbidrag fra RandersBolig på 182.652 kr. Herudover er der indkøbt en hjertestarter til boligorganisationen til 17.000 kr., der ikke har været med i budgettet for året. Beløbet er udgiftsført under ekstraordinære udgifter.

Af boligorganisationens resultatopgørelse fremgår det, at der har været en væsentlig stigning på konto 502 Mødeudgifter mv. Stigningen skyldes bestyrelsens deltagelse i Almene Boligdage i efteråret 2017.

Konto 513 Kontorhold er steget til 52.238 kr. grundet indkøb af IT.

Administrationsbidraget er opkrævet kostægte svarende til 984 kr. pr. lejemålsenhed i boligorganisationen og 3.788 kr. pr. lejemålsenhed til RandersBolig.

Bestyrelsen drøftede Arbejdernes Landsbanks kapitalforvaltning af boligorganisationen midler. Da renten er tæt på 0 %, er det kritisk, at AL ikke advarer boligorganisationen omkring risikoen for negativ rente.

Boligorganisationen har haft ekstraordinære udgifter til den boligsociale rådgiver for 6.593 kr. samt betalt tilskud til tab ved fraflytning og lejeledighed.

Af boligorganisationens ekstraordinære indtægter fremgår det, som tidligere nævnt, at der har været en tilbagebetaling af administrationsbidrag til boligorganisationen fra RandersBolig i forbindelse med den momsfri administration. Den momsfri administration ophører fra 1. januar 2019.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 3.439.108 kr. svarende til 19.321 kr. pr. lejemålsenhed. Hvilket er et relativt højt beløb.

Boligorganisationens arbejdskapital har også et meget fint niveau. Saldoen er øget med årets overskud, og den disponible saldo ved årets udgang er 1.745.070 kr., som svarer til 9.804 kr. pr. lejemålsenhed.

Generelt har det været et meget pænt regnskabsår for boligorganisationen.

Der er fuld likviditet i den fælles formueforvaltning og uomtvistelig god sikkerhed for afdelingens og boligorganisationens midler.

Der er gennemført forvaltningsrevision i boligorganisationen i årets løb. Det er boligorganisationens egen kontrol. Resultaterne fremgår af det vedlagte notat i regnskabet.

BMR fremlagde afdelingens regnskab for 2017/18. Årets resultat er et overskud på 344.391 kr. Overskuddet er overført til resultatkontoen, der herefter udgør 1.296.159 kr. Resultatkontoen afvikles over tre år.

Årets resultat er blandt andet fremkommet på baggrund af mindre udgifter til låneydelser efter renovering end budgetteret samt mindre udgifter til vand, renholdelse og vedligeholdelse.

Samtidig har der været større udgifter til drift af fælleslokalerne, idet der er købt service mv. ind til festsalen.

Et lån i afdelingen er blevet konverteret til fastforrentet fra rentetilpasning. Ved regnskabsårets afslutning resterede et lån med rentetilpasning i afdelingen. Der er dog profilskifte på dette lån pr. 31. december 2018. Herefter er der ikke flere rentetilpasningslån i afdelingen.

Der har været et samlet tab ved lejeledighed på 38.791 kr. i året, hvilket er en stigning set i forhold til sidste år. Af det samlede tab udgør tabet på et erhvervslejemål ca. 21.000 kr.

Udgiften til tab ved fraflytning har været på 35.725 kr. i årets løb. Dette er et fald med ca. 33.000 kr. fra udgiften til tab ved fraflytning sidste år. I henhold til lovgivningen har afdelingen dækket 29.249 kr. Resten af beløbet er dækket af tidligere afskrevne fordringer. Udgifterne til tab ved fraflytning er primært opstået som lejerestancer i enkelte sager. Herudover er der også tale om udgifter til mislighold af boliger.

Der afventes forsat en helhedsplan for afdelingen, hvorfor der er holdt igen med forbrug af henlæggelser til periodisk og planlagt vedligehold. Afdelingen har brugt 1.722.921 kr. i året til planlagt og periodisk vedligehold. Forbruget er dækket af afdelingens henlæggelser. Ultimo året var der henlagt 5.337.045 kr., hvilket er en forøgelse med 194.056 kr. i forhold til året i før. Der henlægges svarende til gennemsnitligt planlagt forbrug i de kommende 10 år.

Der er brugt 103.726 kr. til istandsættelse ved fraflytning i regnskabsåret, og der er henlagt 220.000 kr. Saldo ultimo året er 118.678 kr.

Bestyrelsen drøftede afdelingens regnskab og kom herunder omkring udgiften til renovation efter etableringen af molokker i afdelingen. Bestyrelsen mener, at de var stillet i udsigt, at udgiften til renovation skulle falde, som konsekvens af moloketableringen.

Bestyrelsen drøftede også teksten vedrørende 201.6 Kældre mv. idet, der ikke er indtægter på kælderlokaler i afdelingen. KTH redegjorde for, at regnskab og budgetter er bygget op efter Landsbyggefondens kontoplan, og der kan derfor været tilfælde, hvor teksten i regnskaberne ikke stemmer overens med forholdene i afdelingen.

Bestyrelsen drøftede også afdelingens antenneregnskab da det uafsluttede antenneregnskab fremgår af regnskabets balanceposter. Bestyrelsen gav udtryk for, at de gerne ville se et antenneregnskab.

Herefter godkendte og underskrev bestyrelsen

- Regnskab for boligorganisationen inkl. spørgeskema for 2017/18
- Regnskab for afdelingen for 2017/18
- Ledelsesberetning for 2017/18

Efterskrift – Molokker

Der er etableret to molokker i afdelingen for 7-8 år siden. Efter etableringen af disse, er udgiften til renovation faldet med ca. 50.000 kr. årligt. Der er også etableret en ny molok på Viborgvej i foråret 2018. Besparelsen som følge af dette, er endnu ikke gjort op, da vi endnu ikke har modtaget første afregning. Besparelsen vil derfor først fremgå af regnskabet for 2018/19.

Efterskrift – Konto 201.6 Kældre mv.

Det er lejeindtægten for klubværelserne, der er indtægtsført på denne konto i regnskabet. Denne praksis er ændret fra og med igangværende regnskabsår, således at lejeindtægten for klubværelserne i det kommende regnskab for 2018/19 fremgår af konto 201.1 Almene familieboliger.

Efterskrift – Antenneregnskab

Antenneregnskabet for 2017 sendes med referatet ud til bestyrelsens orientering.

234. Revisionsprotokol for årsregnskabet 2017/18

Revisor deltager på mødet, og vil fremlægge revisionsprotokollen for regnskabsåret 2017/18.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om revisionsprotokollen for Årsregnskabet 2017/18 til efterretning og underskriver revisionsprotokollatet for årsregnskabet 2017/18.

Bilag

- Revisionsprotokol for årsregnskabet 2017/18

Referat/Beslutning

Revisor KJ orienterede om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2017/18.

KJ er meget tilfreds med udviklingen i RandersBolig. Den positive udvikling er forsat med yderligere styrke. Der bliver lavet nogle gode tiltag i boligorganisationerne og administrationen.

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger vedrørende forhold af væsentlig betydning for årsregnskaberne eller vedrørende forvaltningen.

KJ gav udtryk for, at boligorganisationen er i en positiv økonomisk udvikling. Egenkapitalen stiger på alle parametre.

Bestyrelsen tog orienteringen om revisionsprotokollen for årsregnskabet 2017/18 til efterretning og underskrev revisionsprotokollatet.

235. Orientering om forvaltningsrevision 2018

Processen for gennemførelse af forvaltningsrevision blev vedtaget af RandersBoligs bestyrelse i april 2018.

Der er nu gennemført en revision af de vedtagne områder, og notat om forvaltningsrevision 2018 er vedlagt. Notatet er udleveret til revisionen til deres brug. Desuden indarbejdes notatet i den kommende ledelsesberetning for boligorganisationen regnskab for 2017/2018.

Konklusionen på forvaltningsrevisionen er som følger:

Forretningsgang for MUS. Forretningsgangen for MUS fungerer tilfredsstillende. Vi har konstateret, at der afvikles udviklingssamtaler for alle medarbejdere i RandersBolig, og at forretningsgangen følges. Der sker opfølgning på de aftaler, som laves mellem medarbejder og leder under samtalerne, hvilket er prioriteret højt af ledelsen i RandersBolig.

Huslejevarslinger. Huslejevarslinger for renoveringssager er effektueret, hvilket er det væsentligste mål i forhold til lejer og i forhold til den enkelte boligafdelings økonomi. De gennemførte tests har imidlertid vist, at der er et potentiale for en forbedring af den interne kommunikation mellem de involverede teams, som kan være med til at skabe yderligere sikkerhed for, at huslejereguleringerne varsles og effektueres korrekt og rettidigt.

Afregning af anvisningsboliger (§54 og §59). Der har tidligere været svagheder i forretningsgangen for afregning af anvisningsboliger med de respektive kommuner. Der er derfor medio 2017 sket opstramninger i vores interne processer, som skal være med til at sikre, at alle flytteafregninger håndteres korrekt. Det er derfor ikke tilfredsstillende, at vi har konstateret fejl i 3 sager, svarende til 15% af den udvalgte stikprøve. Ledelsen vil som følge af testresultatet evaluere de interne processer med henblik på at opnå en målopfyldelse på mindst 95%. Området udvælges til kontrol igen allerede i 2019.

Budgetudsendelse. Forretningsgangen for budgetudsendelse fungerer særdeles tilfredsstillende, og den udvalgte stikprøve viser en 100% målopfyldelse på de definerede servicemål. Gennemgang af området giver derfor ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen og resultatet af forvaltningsrevisionen for 2018 til efterretning.

Bilag

- Notat om forvaltningsrevision 2018

Referat/Beslutning

KTH orienterede omkring forvaltningsrevisionen. Notatet fra den gennemførte forvaltningsrevision sidder i regnskabet, men opsummeringen fremgår af sagsfremstillingen.

Vedrørende gennemgangen af resultaterne for MUS er der tale om en formalistisk egenkontrol i forhold til overholdelse af deadlines og opfølgning. Ikke et kvalitetstjek af indholdet af aftalerne ved MUS.

Omkring huslejevarslinger ved renoveringssager er der rum for forbedring af kommunikationen internt imellem afdelingerne i administrationen. Men dette har ikke påvirket den konkrete varsling, hvorfor egenkontrollen har været tilfredsstillende.

Der var stor ros til økonomiafdelingen omkring udsendelse af budgetter fra ledelsen.

Ved afregning af anvisningsboliger, der også var en del af forvaltningsrevisionen, har vi ikke opnået en tilfredsstillende egenkontrol. Heller ikke historisk set. Den hidtidige praksis omkring afregningen har ikke medført tab i boligorganisationerne, idet kommunen erkender forholdet. Men området er allerede nu udvalgt til forvaltningsrevision igen næste år, for på den måde at følge op på sagen.

Der vælges nye punkter til forvaltningsrevisionen i RandersBoligs bestyrelse i april.

Bestyrelsen tog orienteringen og resultatet af forvaltningsrevisionen for 2018 til efterretning.

236. **Effektiv drift fase 3 og 4**

Bestyrelsen er i foråret blevet orienteret om arbejdet med at efterleve målsætningerne om effektivisering af driften i boligorganisationen inden 2020, som BL og KL har aftalt.

Målsætning

Grundlaget for vores målsætning er aftalen mellem BL, KL og regeringen om effektiviseringer i den almene sektor i 2020 på 1,5 milliarder kroner.

Vi har beregnet, at det landsdækkende effektiviseringsmål svarer til, at RAB skal effektivisere driften, således at udgifterne reduceres med 8% i 2020 sammenlignet med 2014.

I RAB svarer effektiviseringen til 196.996 kr. eller ca. 110 kr. pr. måned pr. bolig.

Ministeriets effektiviseringsenhed laver beregninger på, hvor effektiv boligorganisationerne er i dag. Beregningerne fremgår også af styringsrapporten, der anvendes ved det årlige styringsdialogmøde med Randers Kommune. Når effektiviteten er over 90% betragtes dette som værende effektivt.

Det fremgår af beregningerne, at RAB er 77,0 % effektiv. Til sammenligning er effektivitetsgennemsnittet for Randers Kommune 74,8% og for regionen er det 78,4% Administrationen arbejder således for, at opnå en effektivitet for RAB, der ligger over 90%.

Processen for at opnå målsætningen

Processen for at nå målsætningen om effektiv drift er opdelt i fem faser, hvor de to første faser (fastlæggelse af baseline og sammenligning med best practice) har fundet sted.

Arbejdet med effektiv drift har nu været igennem fase 3, hvor vi har lavet analyser på de konti, hvor der er identificeret et effektiviseringspotentiale i afdelingen. Analyserne munder ud i konkrete handlingsforslag, som nu skal besluttes af bestyrelsen. Herefter implementeres effektiviseringstiltagene.

Effektiviseringspotentiale

Som der også er blevet redegjort for, vurderes det, at alle boligorganisationer, og herunder også alle afdelinger der administreres af RandersBolig har effektiviseringspotentiale.

Effektiviseringerne vil primært omfatte følgende af afdelingens konti, da analyserne viser, at det er her, der er størst potentiale, for at opnå besparelser.

- 109 Renovation
- 110 Forsikringer
- 111 Energiforbrug
- 112 Administrationsbidrag
- 114 Renholdelse
- 115 Almindelig vedligeholdelse
- 117 Istandsættelse ved fraflytning

For at opnå denne effektivisering, har administrationen mulighed for at arbejde- og hjælpe boligorganisationen med følgende overordnede tiltag:

- Konsolidere afdelingernes økonomi
- Renholdelse, vedligeholdelse og daglig drift
- Tidssvarende boliger til fremtiden
- Digitale løsninger
- Fælles indkøb, udbud og samhandelsaftaler
- Fælles driftscentre og samdrift
- Sammenlægning af afdelinger
- Styrkelse af samarbejdet med beboerdemokratiet

Neden for fremgår konkrete tiltag, der kan gennemføres i boligorganisationen, for at opnå effektiviseringer for RAB. Men i lyset af ovenstående punkter, skal listen over konkrete effektiviseringstiltag ikke betragtes som endelig, idet der er mange andre muligheder, for at opnå effektiviseringer, som administrationen løbende vil arbejde med.

Effektiviseringsforslag til RAB

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. ift. budget 18/19
114	Renholdelse	Udlån af ejendomsfunktionær til RandersBolig Marsvej med 6,5 timer/uge	85.400
114	Renholdelse	Trappevask kan reduceres til hver 14. dag i sommerhalvåret	60.000
114	Renholdelse	Regulering af budget	9.400
115	Alm. vedligeholdelse	Regulering af budget	50.000
		I alt	204.800

Ovenstående tiltag vil, ud over effektiviseringen på 204.800 kr., skabe besparelser på nogle af afdelingens øvrige konti, idet tiltagene ovenfor afføder mindre udgifter på andre konti. Disse konti er dog ikke en del af den effektive drifts målsætninger, og indgår derfor ikke i ovenstående opstilling, men det er, ikke desto mindre, besparelser som afdelingen opnår ved ovenstående tiltag.

Konto	Navn	Tiltag	Forventet årlig besparelse i kr. iff. budget 18/19
120	Henlæggelser	Salg af en traktor	50.000
		I alt	50.000

Med udgangspunkt i de konkrete effektiviseringsforslag for RAB for 204.800 kr. er boligorganisationen over sit mål om effektiviseringer for 196.996 kr.

Det vil dog fortsat blive tilstræbt, at afdelingen er så effektiv som muligt, og der arbejdes derfor videre med at opnå effektiviseringer i afdelingen.

Nedenfor fremgår nogle af de tiltag, der arbejdes videre med.

Stordrift

Overordnet set forventes det, at der kan være effektiviseringspotentiale i stordrift.

Med dette forstås blandt andet, samlede aftaler for alle boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig. Det kan eksempelvis være ved:

- Bortskaffelse af grønt affald
- Forsikringer
- Energoptimering/Elselskaber
- Indkøbsaftaler

Ud over stordriftsfordelene, vil administrationen anbefale, at der arbejdes videre med effektiviseringsmulighederne i RAB. Det kan eksempelvis være:

Konto	Navn	Tiltag
109	Renovation	Indsamling af organisk affald
111	Energiforbrug	Udarbejdelse af en samlet plan for optimering af varme- og teknik rum, herunder central styring og overvågning. Dette kræver dog også investeringer
111	Energiforbrug	Løbende udskiftning / reovering / service af lyskilder, vand, varme og sanitet samt ventilationsanlæg
112	Administrations bidrag	Serviceniveau
114	Renholdelse	Der udarbejdes arbejdsplaner for øget samdrift på tværs af afdelingerne, for udførelse af grøn pleje
		Samdrift/udlejning/leje af udstyr/Yderligere tilpasning af maskinpark

Se vedlagte bilag for en uddybning af de tiltag, der arbejdes videre med i boligorganisationerne, der administreres af RandersBolig.

Service niveau

Beboerdemokrater, ejendomsfunktion og administration har samme mål, nemlig at sikre bedst og billigst drift og administration for derved at holde huslejen så lav som muligt for beboerne.

Nogle af effektiviseringstiltagene kan dog synes som en forringelse for den enkelte beboere, hvor målet med tiltaget er en forbedring for "de mange".

Målet med flere af tiltagene er at blive mere effektiv og dermed få tid til andre opgaver. Nogle tiltag vil også betyde, at beboere, organisationsbestyrelsen og administrationen skal ændre vaner, som i første omgang vil virke som en forringelse, men senere hen vil give god mening og besparelser i tid og penge.

Målsætningerne kan dog aldrig gennemføres uden et godt samarbejde mellem beboerdemokratiet, ejendomsfunktionen og administrationen. Derfor vil det også være nødvendigt, med en effektiv og god kommunikation begge veje mellem parterne.

Implementeringen af effektiviseringerne

Der vil naturligvis være en lang række hensyn at tage ved gennemførelsen af effektiviseringstiltagene. Miljøhensyn og arbejdsmiljø for medarbejderne vil blive draget ind i beslutningerne, ligesom beboerdemokratiet vil blive taget med på råd.

Når organisationsbestyrelsen har godkendt den videre proces med at effektivisere driften af boligorganisationen, vil administrationen implementere de godkendte tiltag samt arbejde videre med effektiviseringsmulighederne i boligorganisationens afdeling.

Beboerdemokratiets rolle

Organisationsbestyrelsen træffer, med denne sagsfremstilling, beslutning omkring de konkrete tiltag for den effektive drift, samt fastsætter rammen for det videre arbejde med at effektivisere driften.

Bestyrelsen vil løbende blive orienteret omkring fremdriften af arbejdet med den effektive drift.

Det er også organisationsbestyrelsens ansvar, at tilse, at arbejdet med den effektive drift skaber resultater på den lange bane, hvilket gør, at boligorganisationen opnår målsætningen, og kan leve op til de krav der er stillet til den.

Administrationen vil, i samarbejde med organisationsbestyrelsen, varetage dialogen om den effektive drift med beboere, myndigheder og andre eksterne parter.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender de foreslåede effektiviseringstiltag med en estimeret årlig besparelse på 193.400 kr.

Det indstilles videre, at bestyrelsen giver administrationen bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingerne i RAB

Bilag

- Effektiv driftstiltag i RAB

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for de konkrete effektiviseringer i boligorganisationen og afdelingen samt baggrunden for, hvorfor disse er sat i værk.

I forbindelse med drøftelser om trappevask, blev personalesituationen i boligorganisationen drøftet. Hvis tiltaget omkring trappevask godkendes af organisationsbestyrelsen og afdelingen, skal personalet varsles nedsættelse af arbejdstiden.

Det drøftedes også, om der er rum for udlån af ejendomsfunktionæren til RandersBolig. KTH redegjorde for, at ejendomsfunktionæren er blevet inddraget i overvejelserne omkring udlån til RandersBolig, og han er meget positiv indstillet overfor mulighederne.

Hvis bestyrelsen godkender tiltaget omkring redueringen af trappevask i sommerhalvåret, skal forslaget også forelægges afdelingen til godkendelse på det kommende afdelingsmøde, da der er tale om en ændring i serviceniveauet i afdelingen.

Bestyrelsen gav udtryk for, at de ønsker en huslejereduktion som følge af, at tiltagene fra den effektive drift implementeres.

Bestyrelsen godkendte de foreslåede effektiviseringstiltag med en estimeret årlig besparelse på 204.800 kr.

Bestyrelsen gav også administrationen bemyndigelse til, at arbejde videre med mulighederne for at effektivisere driften af boligorganisationen og afdelingen i RAB.

237. Budget for boligorganisationen og afdelingen 2019/20

Der er udarbejdet udkast til budget for boligorganisationen og afdelingen for 2019/20. Administrationen vil gennemgå budgetterne til bestyrelsens tiltrædelse, inden afdelingsmødet og generalforsamlingen skal tage endeligt stilling til budgetterne i februar 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tiltræder budgetforslaget for boligorganisationen og afdelingen 2019/20 til endelig godkendelse af generalforsamlingen og afdelingen.

Bilag:

- Budgetforslag for boligorganisationen 2019/20
- Budgetforslag for afdelingen 2019/20

Referat/Beslutning

KTH redegjorde for organisationens budgetforslag for 2019/20.

Der forventes en samlet reduktion i administrationsomkostninger i det kommende år.

Godkendes budgetforslaget vil administrationshonoraret for 2019/20 blive uforandret for RandersBolig på 3.788 kr. pr. lejemålsenhed og falde til 819 kr. pr. lejemålsenhed for boligorganisationen.

BMR gennemgik afdelingens budgetforslag. Der omdeles nyt budgetforslag til bestyrelsen. I det nye budgetforslag, er tiltaget omkring trappevask fra den effektive drift i dagsordenens punkt 236 blevet inkluderet.

Budgetforslaget resulterer hverken i en huslejestigning eller –fald. Hermed forbliver huslejeniveauet 695 kr. pr. m² pr. år.

Tiltagene fra den effektive drift gør, at afdelingen kan henlægge 209.000 kr. yderligere til planlagte periodiske vedligeholdelser samt 130.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning.

Bestyrelsen ønsker en huslejenedsættelse som følge af den effektive drift.

Administrationen tilpasser budgettet inden udsendelse til godkendelse hos afdelingens beboere på afdelingsmødet i februar.

Bestyrelsen drøftede og tiltrådte budgetforslaget for boligorganisationen og afdelingen 2019/20 til endelig godkendelse af generalforsamlingen og afdelingen.

Efterskrift – Huslejeniveau

Efter bestyrelsesmødet har administrationen drøftet mulighederne for huslejenedsættelse i forbindelse med den effektive drift med formanden for boligorganisationen. Det er her blevet besluttet, at fastholde huslejeniveauet på 695 kr. pr. m² pr. år.

Af budgetforslaget, der udsendes til afdelingens beboere inden afdelingsmødet i februar 2019, vil det således fremgå, at det nuværende huslejeniveau bevares.

238. Renovering af vinduer og kælderdøre mv.

På bestyrelsesmødet i august 2018 besluttede bestyrelsen, at arbejde videre med iværksættelse af renoveringer, der ikke vil være en del af de støttede renoveringer, når afdelingen opnår en helhedsplan.

Der fremlægges derfor her renoveringer i afdelingen til finansiering via boligorganisationens dispositionsfond.

Viborgvej 14 - 16 - 18:

1. Udskiftning af vinduerne på gårdsiden	970.000 kr.
2. Udskiftning af alle udvendige kælderdøre	305.000 kr.
3. Udskiftning af 3 stk. udvendige opgangedøre	173.000 kr.

Viborgvej 22 – 24, Chr. Hauns Allé 2:

1. Udskiftning af vinduerne på gårdsiden, inkl. kældervinduer	605.000 kr.
2. Udskiftning af 2 stk. udvendige kælderdøre	44.000 kr.
3. Udskiftning af udvendig dør til bagtrappen Viborgvej 24	32.000 kr.

Udgift i alt inkl. moms og 10% til omkostninger **2.121.000 kr.**

Ovennævnte udskiftninger er i afdelingens DV-plan planlagt til udskiftning i regnskabsåret 2020/2021 med ekstern finansiering. Tilstanden på vinduerne m.v. gør, at en udskiftning under alle omstændigheder vil være presserende.

Da forslaget til renoveringer er finansieret af boligorganisationens dispositionsfond, kan renoveringerne gennemføres uden det medfører huslejstigninger for beboerne i boligorganisationen.

Hvis bestyrelsen godkender iværksættelsen af ovenstående renoveringer, vil arbejdet blive iværksat i afdelingen i løbet af foråret 2019 og forventes færdigt inden sommer 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender iværksættelsen af vindues- og kælderdørsudskiftningen mv. til finansiering via boligorganisationens dispositionsfond.

Bilag

- Dispositionsfondsprognose

Referat/Beslutning

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at dørene skal være klargjort til muligheden for nøglesystemet, der er en del af den forventede helhedsplan for afdelingen.

Licitationen for renoveringen drøftedes. Der indhentes underhåndsbud til licitationen, og det aftales, at der vil blive taget et tilbud med i licitationen, der ikke er lokalt.

Bestyrelsen godkendte iværksættelsen af vindues- og kælderdørsudskiftningen mv. til finansiering via boligorganisationens dispositionsfond.

239. **Fast e-mailadresse til afdelingsbestyrelsen**

Dette punkt forelægges alle boligorganisationer i RandersBolig, og har således en anden betydning, i boligorganisationer med flere afdelinger. Tiltaget kan dog forsat have effekt i RAB om end der, i dette tilfælde, kun er tale om en afdeling i boligorganisationen.

For at effektivisere og professionalisere kommunikationen med afdelingen og bestyrelsen for samme, foreslår administrationen, at afdelingen får en fast afdelingsmailadresse, som ikke ændres. Etablering af en sådan mailadresse betyder, at vi kan systematisere kommunikationen med bestyrelsen, og sikre at alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til korrespondancen.

Al fremadrettet kommunikation med afdelingen vil ske til denne faste adresse. Det vil betyde en forbedret service for bestyrelsen, hvor alle bestyrelsesmedlemmer har adgang til afdelingens korrespondance, og historikken sikres ved udskiftning af medlemmer i bestyrelsen.

Microsoft tilbyder en løsning til en årlig pris på 378 kr. inkl. moms pr. afdeling/mailadresse/år, svarende til 31,50 kr. pr. måned.

Det foreslås, at boligorganisationen afholder afdelingernes udgifter til Microsoft.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, at bestyrelsen skal have en fast e-mailadresse i afdelingsregi.

Det indstilles videre at bestyrelsen beslutter, at boligorganisationen afholder udgiften til mailadressen.

Referat/Beslutning

Administrationen anerkender, at forslaget om en e-mail adresse til afdelingsbestyrelsen, kan have en anden relevans i RAB, hvor der kun er en afdeling, end i boligorganisationer med mange afdelinger. Mailadressen er dog stadig et ønske om, at professionalisere samarbejdet med afdelingsbestyrelsen.

Når afdelingsbestyrelsen har en officiel mailadresse, er det let at komme i kontakt med sin afdelingsbestyrelse for langt de fleste beboere i afdelingen.

Bestyrelsen besluttede, at bestyrelsen skal have en fast e-mailadresse i afdelingsregi. Bestyrelsen besluttede videre, at boligorganisationen afholder udgiften til mailadressen.

240. Orientering fra formanden

Formanden orienterer om nyt fra organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

MV orienterede om, at der arbejdes med at lave en fusion mellem de fire boligorganisationer RAB, Vorup Boligforening af 1945, A/B Andelsbo og A/B Gudenå.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

241. Orientering fra administrationen

Der orienteres om nyt fra administrationen, herunder bl.a.;

A. Eventualforpligtelse i afdelingens årsregnskab

Indeksregulering af beboerindskud har ikke tidligere været opført i balancen.

Team økonomi har været igennem en større afstemning af beboerindskud, således at den bogførte værdi af konto 409 (beboerindskud) og konto. 414 (forhøjet indskud ved genudlejning) afspejler det faktiske indskud i afdelingen.

I henhold til tidligere gældende regler skulle overskud, der fremkom ved at indbetalte indekstillaeg oversteg de udbetalte indekstillaeg, indtægtsføres på konto 203. Denne praksis var almindeligt anerkendt i almene boligorganisationer.

Dette betyder, at vi på konto 414.9 (indeksering af beboerindskud) vil have en eventualforpligtelse på beregnede indekstillaeg.

Eventualforpligtelsen vil stå opført i årsregnskabet med angivelse af det beregnede indekstillaeg.

Denne metode giver ikke nogen bemærkning i revisionsprotokollatet.

Tekst i årsregnskabet:

Indeksregulering af beboerindskud i perioden 1965 – 1975 kr. 79.780 kr. er ikke opført i afdelingens balance, og repræsenterer således en eventualforpligtelse for afdelingen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

A: KTH orienterede omkring udflytning af medarbejdere fra RandersBolig til boligorganisationerne. Det er besluttet i RandersBoligs bestyrelse, men boligorganisationerne skal også anerkende ansættelsesforholdet. Det kommer til at ske i første og andet kvartal af 2019.

B: KTH orienterede om indeksering af beboerindskud. Revisionen bakker op omkring denne metode.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

242. Orientering fra drifts- og projektafdelingen

Helhedsplan

Det seneste rådgivermøde er afholdt medio august. Her blev blandt andet drøftet omfang af forsatsvægge, skimmelforekomst, udvikling af revner i facader, etablering af tilgængelighedsboliger, ombygning/sammenlægning af boliger, ventilation, udearealer, evt. grundkapital til etablering af tagboliger m.v.

LBF vil gerne have foretaget boreprøver i altanbunde og -værn.

Vi har herefter indhentet og primo oktober fået en pris på udførelse af disse, men da prisen var væsentligt højere end forventet, er der indhentet alternativt tilbud, som samlet set viste sig at være billigere og derfor er valgt.

Det planlagte rådgivermøde i oktober er derfor blevet udskudt, således at vi får resultatet af boreprøverne med.

Derudover arbejdes der på planløsninger og tilgængelighedsboliger m.v.

Efter det kommende rådgivermøde – som nu må forventes afholdt i december – drøftes undersøgelser, resultater og forslag m.v. med LBF, hvorefter der vil blive afholdt statusmøde med byggeudvalget i 2019.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat/Beslutning

BMR orienterede om, at der er afholdt rådgivermøde i dag. Administrationen giver MV en statusopdatering i forhold til det afholdte møde.

243. Mødekalender

Bestyrelsesmøder 2018-2019		
Torsdag den 28. februar 2019 kl. 17.00	Bestyrelsesmøde inden generalforsamling	
Torsdag den 11. april 2019 kl. 15.30	Bestyrelsesmøde	

Øvrige møder 2018-2019		
Torsdag den 28. februar 2019 kl. 18.00	Afdelingsmøde	
Torsdag den 28. februar 2019 kl. 19.00	Generalforsamling	

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tog mødekalenderen til efterretning.

Referat/Beslutning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

244. **Eventuelt**

Referat/Beslutning

Det drøftedes om afdelingen skal tage stilling til, om der skal indføres parkeringsvagter i afdelingen. KTH anbefalede, at afdelingen tager stilling til dette.

Det drøftedes om det er muligt, at spare op til at afholde jubilæum, når boligorganisationen bliver 150 år i 2024. KTH redegjorde for, at det er der ikke specifik mulighed for, men at det kan lade sig gøre, at bruge midler fra arbejdskapitalen til dette formål.